



Gemeinde Rednitzhembach
Landkreis Roth

**Bebauungsplan Nr. 1 Rednitzhembach Süd“,
7. Vorhabenbezogene Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Gemeinde Gemeinde Rednitzhembach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Martina Häring

Nürnberg, 30.10.2023
TB|MARKERT

Rednitzhembach, **15. Nov. 2023**
Gemeinde Rednitzhembach



i.A. Martina Häring



Bürgermeister Jürgen Spahl

Gemeinde Rednitzhembach**Bebauungsplan Nr. 1 „Rednitzhembach Süd“, 7. Vorhabenbezogene Änderung mit 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren****1. Anlass der Planung**

Die Gartenbau Rednitzhembach Schmid GmbH & Co. KG ist Eigentümerin eines Gebäudebestandes mit Einzelhandelsbetrieben an der Rother Straße und beabsichtigt, diesen zu modernisieren und zu erweitern. Zeitgleich erfolgt die Umsetzung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung RH1/St 2409 und der Ausbau des Geh- und Radweges entlang der RH1. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels überschreitet die Zulässigkeitschwelle für festgesetzte Gewerbegebiete. Für die Planungsabsichten des Vorhabenträgers besteht somit gegenwärtig kein Baurecht. Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da die Änderung des Bebauungsplanes wiederum nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach entwickelbar ist, ist dessen Änderung im Parallelverfahren erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,3 ha und befindet sich im Nordwesten des Gewerbegebietes Süd der Gemeinde Rednitzhembach, im Bereich zwischen Staatsstraße 2409 und dem Kreisverkehr der RH1 zur Rother Straße.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die Versiegelung von Fläche durch die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes des Vorhabenträgers stellt einen mittleren und damit den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar. Sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf externer Planungsfläche ausgeglichen. Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass das Gewerbe- und Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen).

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**3.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ist zur Bauleitplanung keine Stellungnahme eingegangen.

3.2. Behördenbeteiligung

Die Regierung von Mittelfranken regte an zu prüfen, auch die weiterhin als Gewerbefläche festgesetzte Teilfläche als Sonderbaufläche festzusetzen, um auch hier die maximal

mögliche Verkaufsfläche pro Sortiment nutzen zu können. Davon wurde abgesehen, da das geplante Vorhaben durch den Gebietstypus einer Gewerbefläche bereits in ausreichendem Maß gesteuert werden kann. Wie auch vom Regionalen Planungsverband, wurde außerdem darauf verwiesen, dass die Flächensubstanz des Waldes im Bereich des im Westen des Vorhabengebietes geplanten Kreisverkehrs erhalten werden soll. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten stellte die Genehmigung für die dazu erforderlichen Rodungsarbeiten in Aussicht, sofern flächengleiche Ersatzaufforstungen innerhalb des regionalen Verdichtungsraumes vorgenommen werden. Um eine zeitlich unabhängige Realisierung des Vorhabens innerhalb des Gewerbe- bzw. Sondergebietes gegenüber der Verkehrswegeplanung zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich auf das Areal des Vorhabenträgers und eine Teilfläche des südöstlich gelegenen Kreisverkehrs reduziert.

Der Bund Naturschutz forderte eine Erfassung der realen Bestandssituation der Zauneidechse an. Der Landesbund für Vogelschutz äußerte sich zu möglichen Biotopbeständen auf der Freifläche nördlich des Gebäudebestandes und damit verbundene Schutzmaßnahmen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Roth forderte eine fachliche Stellungnahme hinsichtlich möglicher Biotop-Bestände im Norden des Plangebietes. Den Anregungen wurde durch Einholen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme nachgekommen; Der Forderung, die Maßnahmen der zugeordneten externen Ausgleichsfläche festzusetzen, wurde nicht nachgekommen und dafür die Maßnahmen des externen Ausgleichskonzeptes in der Begründung detailliert. Der Forderung zur Änderung der Festsetzung für Strauchpflanzungen in Zwischenbereichen wurde nicht gefolgt, da die bestehende Festsetzung bzw. Pflanzqualität bereits als ausreichend erachtet wurde.

Die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Roth forderte eine Anpassung der Bebauungsplanänderung an die bereits konkrete Erschließungsplanung des Geh- und Radweges der südlich tangierenden Kreisstraße und des geplanten Kreisverkehrs an der St 2409. Dies forderte auch das Staatliche Bauamt Nürnberg und verwies zudem auf die geltende Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße mit entsprechenden Auflagen. Für bestehende Gebäudeteile, befestigte Flächen zur Umfahrung und bestehende Stellplätze innerhalb der Zone wurde dabei eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Den Anregungen wurde schließlich gefolgt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt stimmte der Bauleitplanung zu; auch das Amt für ländliche Entwicklung und die Handwerkskammer zeigten keine Einwände. Die Industrie- und Handelskammer stimmte der Planung angesichts der damit verbundenen Stärkung und des Erhalts des bestehenden Handelsstandortes zu und regte zu einem effizienten Umgang mit Fläche an. Dies wurde zur Kenntnis genommen, da die Planung mit der Erweiterung eines Bestandsgebäudes anstatt eines vollständigen Neubaus auf bisher unbebauter Fläche bereits einem effizienten Umgang mit der Ressource Boden entspricht.

Der Bayerische Bauernverband äußerte sich zu Zufahrten für landwirtschaftliche Flurstücke während der Bauphase und mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen und gab die Empfehlung zu produktionsintegrierten Ausgleichsmaßnahmen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen jedoch mangels entsprechender Flächenverfügbarkeit nicht produktionsintegriert.

Die Fachstelle Immissionsschutz des Landratsamtes Roth forderte, die Lärmeinwirkung an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes zu prüfen. Da die vorhabenbezogene Bauleitplanung durch ihre Gebäudeausrichtung und der nur geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Einzelhandelsnutzung keine Verschlechterungen gegenüber möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld verursacht, wurden keine weiteren Maßnahmen bestimmt.

Der Kreisbrandrat verwies im Wesentlichen auf geltende Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und eine ausreichende Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung. Zu deren Berücksichtigung wurde auf die Erschließungsplanung verwiesen.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Änderung einer Teilfläche der bestehenden gewerblichen Fläche zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel dient der Ermöglichung großflächigen Einzelhandels. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bewährten Einkaufsstandort im Süden der Gemeinde Rednitzhembach handelt, wurde von der detaillierten Prüfung von Alternativstandorten für eine derartige Nutzfläche abgesehen.

Zu Beginn des Verfahrens wurde auch die südwestlich angrenzende Verkehrsfläche für den geplanten Kreisverkehr der Staatsstraße und den Radweg entlang der Kreisstraße Teil des in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Um eine zeitlich unabhängige Realisierung des Vorhabens innerhalb des Gewerbe- bzw. Sondergebietes und der Verkehrswegeplanung zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich im Verfahrensverlauf auf das Areal des Vorhabenträgers und eine Teilfläche des südöstlich gelegenen Kreisverkehrs reduziert.